

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Porovnání tržní a administrativní hodnoty vybraných nemovitostí v Dolním Benešově

Comparison of the Market and Administrative Value of Real Estates

Student: Marcela Thiemlová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student: **Marcela Thiemlová**
Studijní program: **66202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **6202R055 Veřejná ekonomika a správa**
Specializace: **02 Veřejná ekonomika a správa**
Téma: **Porovnání tržní a administrativní hodnoty nemovitostí**
Comparison of the Market and Administrative Value of Real Estates

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Metody oceňování majetku v ČR
 3. Ocenění vybraných nemovitostí
 4. Porovnání tržní a administrativní hodnoty nemovitostí a návrhy pro oceňovací praxi
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

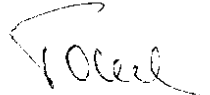
Seznam doporučené odborné literatury:

- BRADÁČ, Albert et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.
HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia s. r. o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012
Datum odevzdání: 10.05.2013



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry





prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

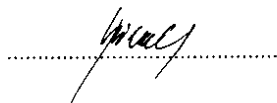
PROHLÁŠENÍ

„Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně“.

„Přílohy č. 1 až 4 dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila“.

V Ostravě dne 10. května 2013

Marcela Thiemlová



OBSAH

1 ÚVOD	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU V ČESKÉ REPUBLICE	7
2. 1 Vztah veřejných financí a oceňování.....	7
2. 2 Členění majetku	8
2. 3 Metody oceňování staveb	10
2. 3. 1 Oceňování pomocí nákladové metody	10
2. 3. 2 Oceňování pomocí výnosové metody	12
2. 3. 3 Oceňování pomocí porovnávací metody	13
2. 4 Metody oceňování pozemků.....	14
2. 4. 1 Indexová porovnávací metoda	15
2. 4. 2 Metoda třídy polohy	15
2. 4. 3 Cenové mapy pozemků.....	16
2. 4. 4 Oceňování zemědělských pozemků	16
3 OCENĚNÍ VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ.....	18
3. 1 Charakteristika oceňovaných pozemků	18
3. 1. 1 Pozemek č. 1	18
3. 1. 2 Pozemek č. 2	19
3. 1. 3 Pozemek č. 3	20
3. 2 Administrativní ocenění pozemků.....	21
3. 2. 1 Pozemek č. 1	21
3. 2. 2 Pozemek č. 2	22
3. 2. 3 Pozemek č. 3	23
3. 3 Tržní ocenění pozemků	24
3. 3. 1 Pozemek č. 1	24
3. 3. 2 Pozemek č. 2	25
3. 3. 3 Pozemek č. 3	27
3. 4 Ocenění pomocí výnosové metody.....	28
4 POROVNÁNÍ A NÁVRH POSTUPŮ PRO OCEŇOVACÍ PRAXI	32
4.1 Vyčíslení zjištěných hodnot	32
4.2 Transakční náklady	34
4.3 Doporučení postupu	39

5 ZÁVĚR.....	43
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	45
SEZNAM ZKRATEK.....	46
PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	
SEZNAM PŘÍLOH	
PŘÍLOHY	

ÚVOD

Bakalářská práce se zabývá porovnáním tržní a administrativní hodnoty vybraných pozemků. S administrativním oceňováním nemovitostí, které se řídí zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí České republiky, jsem se asi poprvé setkala v rámci svého zaměstnání.

Určité povědomí o tomto oboru by měl mít každý člověk, neboť hodnotu nemovitosti potřebujeme znát při jejím převodu (koupi či prodeji), kde základem daně z převodu nemovitosti (počítá se z vyšší hodnoty) je cena nemovitosti sjednaná v kupní smlouvě nebo cena zjištěná na základě platného znaleckého posudku. Hodnotu nemovitosti potřebujeme rovněž znát také v případě darování či dědictví, při různých majetkoprávních sporech. Dále je oceňování majetku prováděno např. pro účely sjednávání úvěrů, v pojišťovnictví, účetnictví.

Cílem bakalářské práce je porovnání tržní a administrativní hodnoty vybraných pozemků, které se nacházejí v katastrálním území města Dolní Benešov, konkrétně se jedná o pozemek zemědělský, trvalý travní porost a pozemek určený v územním plánu obce k budoucí výstavbě. Pozemky budou oceněny pomocí **metody** administrativního a tržního ocenění, v případě tržního ocenění v rozdělení na metodu přímého porovnání a výnosovou metodu, následně budou ke srovnání vypočtených hodnot použity matematické a statistické výpočty.

Před zpracováním bakalářské práce byla stanovena **hypotéza**, která zní: vypočtené hodnoty na základě administrativního a tržního ocenění se budou výrazně lišit.

Zdrojem informací pro vypracování bakalářské práce jsou právní předpisy z oblasti oceňování nemovitostí, výpis z katastru nemovitostí a internetové zdroje, jejichž prameny budou uvedeny v seznamu použité literatury.

Bakalářská práce je rozdělena do tří kapitol, kde ve druhé kapitole je vysvětleno, jakým způsobem se dělí majetek, do jaké míry ovlivňuje cena nemovitostí výši daní a je uveden obecný popis a podstata jednotlivých oceňovacích metod v České republice v rozdělení na metody oceňování staveb a pozemků.

Ve třetí kapitole jsou oceněny vybrané nemovitosti formou administrativního ocenění na základě právního předpisu. Tržní ocenění je provedeno pomocí metody přímého porovnání u všech pozemků a u pozemku druhu orná půda a trvalý travní porost pomocí výnosové metody. Ocenění pomocí posledně jmenované metody je dále rozděleno na dvě části. První část je

vypočtena na základě skutečnosti, že jsou pozemky určeny k pronájmu, druhá část vychází z reality, že jsou na pozemky pobírány dotace.

Ve čtvrté kapitole je provedena komparace použitých oceňovacích metod. Následně jsou vyjmenovány transakční náklady, které jsou používány v rámci převodů nemovitostí. Součástí této kapitoly je výpočet výše daně z převodu nemovitosti podle jejich platných sazeb.

V závěru bakalářské práce jsou shrnuty poznatky, které byly získány během jejího zpracování a je zodpovězena hypotéza nastíněná v úvodu bakalářské práce.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU V ČESKÉ REPUBLICE

Ve druhé kapitole bakalářské práce bude pojednáno o vztahu veřejných financí k oceňování, následně budou popsány základní metody používané k oceňování majetku. Pro oceňování majetku v České republice jsou v současnosti používány tři základní metody – nákladová, výnosová a porovnávací. Další zvláštní metody byly vyvinuty pro co nejpřesnější určení hodnoty pozemků, neboť pozemky se od ostatního majetku odlišují v tom, že mají předem danou rozlohu a nelze je nijak rozšiřovat.

Než se začnu věnovat popisu, jakým způsobem se nemovitosti pomocí výše uvedených metod oceňují, je třeba se zmínit o tom, jakým způsobem jsou propojeny veřejné finance a oceňování a do jakých skupin je dělen majetek pro účely oceňování.

K tomu, abychom mohli správně provést ocenění nemovitosti, potřebujeme zejména tyto podklady:

- výpis z katastru nemovitostí
- kopii příslušné katastrální mapy
- cenovou mapu pozemků
- příslušnou výkresovou dokumentaci
- stavební povolení, kolaudační rozhodnutí
- nájemní smlouvy
- případně starší znalecké posudky.

2. 1 Vztah veřejných financí a oceňování

Daně představují jeden z příjmů státního rozpočtu. Daňová soustava České republiky je složena z přímých a nepřímých daní. Na výši některých z nich má vliv cena nemovitosti.

V případě *daně z převodu nemovitosti* je předmětem daně převod nebo přechod vlastnictví nemovitosti za úplatu na jinou osobu. U směny nemovitosti se považují jejich převody za jeden převod a vybírá se daň vyšší. Základem daně je buď cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku, nebo cena sjednaná v případě, že je vyšší. Sazba daně je od roku 2013 ve výši 4 % ze základu daně.

Délka držení nemovitosti má vliv na *daň z příjmů*. Pokud její vlastník splní podmínky tzv. časového testu, nepodléhají příjmy z prodeje nemovitosti dani z příjmů, jsou na základě ustanovení § 4 zákona o dani z příjmů osvobozeny, v opačném případě může být prodej nemovitosti zdaněn dvakrát. První podmínkou je, že v případě prodeje rodinného domu nebo bytu, musí mít prodávající v této nemovitosti trvalé bydliště po dobu *dvou let* před jejím prodejem nebo příjmy použité z prodeje musí použít k pořízení jiného bydlení. Prodávaná nemovitost však nemůže sloužit k podnikatelským účelům.

Druhou podmínkou je držení ostatních nemovitosti v délce pěti let. V případě, že prodejce nabude nemovitost na základě dědictví v řadě přímé, délky postupných vlastnictví nemovitosti se sčítají.

Další část daně z příjmů fyzických osob tvoří příjmy z pronájmu nemovitostí, bytů nebo jejich částí¹. Základem daně jsou příjmy obdržené za pronájem nemovitosti snížené o prokazatelné výdaje nebo o výdaje ve výši 30 % z příjmů. Sazba daně z příjmů fyzických osob je v současné době ve výši 15 %.

Z pohledu *daně z přidané hodnoty* se při poskytnutí stavebních nebo montážních prací spojených s výstavbou rodinných domů nebo bytů určených pro sociální bydlení nebo u stavebních prací, které jsou určeny k rekonstrukci prostor určených pro bydlení, uplatňuje snížená sazba daně, tato sazba daně se uplatňuje rovněž u převodu těchto staveb.

V případě dodání staveb nebo jejich převodu do tří let od vydání prvního kolaudačního souhlasu se uplatní základní sazba daně. Převody pozemků jsou od daně osvobozeny. V roce 2013 je základní sazba daně ve výši 21 % a snížená sazba ve výši 15 %.

2. 2 Členění majetku

Definice pojmu majetek je chápána rozdílně. V zásadě lze rozlišit dva hlavní proudy, podle

¹ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

kterých, je majetek definován, za prvé jej můžeme definovat z pohledu bohatství, za druhé z pohledu vlastnických práv²

Na základě ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je majetek a služby oceňován cenou obvyklou a členěn do těchto skupin:

- nemovitosti, které jsou dále rozděleny na stavby, pozemky, trvalé porosty
- majetková práva, např. průmyslová práva nebo práva odpovídající věcným břemenům
- cenné papíry
- ostatní majetek, např. platební prostředky a karty, ceniny, podíly v obchodních společnostech
- podnik.

Jiný pohled na členění majetku se nabízí z pohledu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, kde je majetek rozdělován na hmotný a nehmotný. Hmotný majetek je v ustanovení § 26 rozdělen takto:

- samostatné movité věci, popř. jejich soubory, jejichž vstupní cena³ je vyšší než 40 000,-- Kč a doba použitelnosti delší než jeden rok
- budovy, domy, byty a nebytové prostory
- stavby
- pěstitelské celky trvalých porostů
- dospělá zvířata a jejich skupiny
- jiný majetek, např. technické zhodnocení.

Jako nehmotný majetek, jehož pořizovací hodnota je vyšší než 60 000,-- Kč a doba použitelnosti delší než jeden rok, jsou v ustanovení § 32a považovány

- zřizovací výdaje
- nehmotné výsledky výzkumu a vývoje
- software

² BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8.vyd.Brno:Akademické nakladatelství Cerm, 2009.745 s. ISBN 978-80-7204-630-0

³ vstupní cena majetku může být cena pořizovací při koupi, vlastní náklady při pořízení ve vlastní režii

- ocenitelná práva.

2. 3 Metody oceňování staveb

Ke stanovení ceny obvyklé neboli tržní se u staveb používá metoda nákladová, výnosová nebo porovnávací. V případě, že budeme u staveb provádět úřední ocenění, použijeme ke stanovení jejich administrativní (zjištěné) ceny nákladový, výnosový nebo porovnávací způsob nebo jejich kombinaci.

Stavby jsou se zemí spojené pevným základem a mohou být trvalé nebo dočasné, jednoduché nebo drobné. Podle zákona o oceňování se stavby člení na

- stavby pozemní, kterými mohou být budovy nebo venkovní úpravy
- stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, studny a další,
- vodní nádrže a rybníky
- jiné stavby.

2. 3. 1 Oceňování pomocí nákladové metody

Tato metoda vychází z fyzických a technických vlastností věci, z nákladů, jež byly vynaloženy při vybudování nové nemovitosti. Jedná se o nejsložitější ze základních tří metod. Používá se při oceňování staveb, u kterých se nepředpokládá přímý ekonomický efekt.⁴

V praxi se touto metodou oceňují nemovitosti, se kterými se neobchoduje na trhu, jedná se např. o inženýrské stavby, kostely, budovy nemocnic, škol. Pomocí této metody se oceňují také stavby rozestavěné, neobydlené a určené k demolici. Své uplatnění našla nákladová metoda v oblasti pojišťovnictví, kde se její pomocí určuje škoda způsobená na majetku u živelních událostí.

⁴ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. 1.vyd.Ostrava:VŠB – TU Ostrava, 2006.132 s.

V případě použití této metody u administrativního i tržního ocenění se hodnota stavby snižuje o její opotřebení, které představuje jedno procento za každý rok životnosti.

Základní vzorec pro výpočet je:

$$CS = PN - OP \quad (2.1)$$

CS je hodnota stavby ke dni ocenění, PN jsou náklady na pořízení, případně výstavbu nemovitosti a OP vyjadřuje opotřebení.

V případě, že se rozhodneme použít tento způsob ocenění, musíme znát, jakou část na celkové hodnotě stavby zaujímají jednotlivé její konstrukční prvky, např. základy, zdivo, střecha, krytina, rovněž nezbytné je zohlednit vybavení staveb. K tomu, aby odhadce správně ohodnotil všechny stavební prvky, je nezbytná orientace v oblasti stavebnictví.

Reprodukční cenu stavby můžeme zjistit metodou cenové kalkulace, položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek nebo pomocí tzv. technickohospodářských ukazatelů (THU).

Cenová kalkulace spočívá ve zjištění ceny na základě kalkulačního vzorce, který se rovná součtu přímých a nepřímých nákladů a zisku. Přímé náklady představují mzdy, materiál, stroje a ostatní přímé náklady, nepřímé náklady jsou vyjádřeny výrobní a správní režií. K takto zjištěné ceně se připočítává daň z přidané hodnoty.

Stanovení ceny *položkovým rozpočtem* provádějí ve velké míře rozpočtáři ve stavebních firmách k cenovým nabídkám na jednotlivé zakázky. Tímto způsobem jsou oceňovány stavební práce podle jejich směrných cen nebo individuálních kalkulací, kde předem známe, jaké práce se budou provádět. Položkové rozpočty se sestavují u nově budovaných staveb nebo jejich rekonstrukcí.

Princip *zjištění hodnoty pomocí technickohospodářských ukazatelů (THU)*, která je považována za nejjednodušší a nejrychlejší, spočívá ve stanovených základních jednotkových cenách pro daný typ stavby, které jsou následně upravovány o koeficienty vybavení staveb, zastavěné plochy stavby, výšky podlaží, místa, kde se stavba nachází a doby, ve které se provádí ocenění. Takto získaná cena se vynásobí obestavěným prostorem stavby a po odečtení případného opotřebení se zjistí požadovaná hodnota stavby.

Administrativní ocenění staveb vychází z obdobného principu zjištění hodnoty jako je zjištění hodnoty pomocí THU.

2. 3. 2 Oceňování pomocí výnosové metody

Oceňování nemovitosti výnosovým způsobem představuje schopnost majetku přinést jeho vlastníkově zisk v budoucnosti. Tento způsob oceňování se používá většinou u nemovitostí, které jsou určeny k pronájmu. V praxi jsou to především byty, nebytové prostory, administrativní budovy. Předmětem pronájmu, který může být krátkodobý či dlouhodobý, mohou být kromě nemovitosti také věci movité povahy (např. automobily, lodě, letadla a majetková práva), jejichž životnost je oproti nemovitým věcem podstatně kratší.

Na předmět pronájmu uzavírají smluvní strany mezi sebou nájemní smlouvu s předem stanovenými podmínkami (cena pronajaté věci, délka trvání nájmu, popř. další podmínky), které jsou používány k výpočtu ocenění.

Nejjednodušší výpočet pomocí výnosové metody vychází ze základního vztahu, který je platný za podmínek, že výnosy jsou konstantní a dlouhodobé, pak je tento výnos nazýván jako „věčná renta“.

$$CV = Z / \dot{U} \quad (2.2)$$

CV je celkový výnos, Z je výnos z nemovitostí za rok po odečtení nákladů, \dot{U} vyjadřuje setinovou roční úrokovou míru

Za příjmy z pronájmu, které nájemce obdrží od pronajímatele, jsou považovány tzv. hrubé příjmy, ve kterých je započtena hodnota služeb spojených s pronájmem (cena energií, daň z nemovitostí, náklady na opravy).

Pro výpočet čistého výnosu potřebujeme znát hodnotu čistého ročního nájemného, které zjistíme odečtením hodnoty nákladů spojených s pronájmem od hrubých příjmů z pronájmu.

Za výdaje (náklady) spojené s pronájmem nemovitostí můžeme považovat

- Daň z nemovitostí

Výpočet daně z nemovitostí (skládá se z pozemků a staveb) se provádí podle platného zákona. Výši daně zjistíme z daňového přiznání.

- Pojištění stavby

Hodnotu pojistného (proti živelním pohromám a odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případné škody) lze zjistit z pojistné smlouvy, kterou uzavřel vlastník nemovitosti s komerční pojišťovnou.

- Opravy a údržbu

Obvyklá hodnota ročních výdajů na opravy a údržbu se pohybuje okolo 0,5 % – 1,5 % z ceny stavby bez odpočtu opotřebení

- Opotřebení

Jedná se o fiktivní část hodnoty nemovitosti, o kterou majitel formou daňových odpisů každoročně snižuje její hodnotu. Tyto prostředky by měl mít majitel uloženy na bankovním účtu a po skončení životnosti nemovitosti by měly sloužit k pořízení nového majetku.

Za další náklady, které jsou spojeny s pronájmem je možno ještě uvést rezervy, náklady na správu nemovitosti, náklady související s údržbou společných prostor.

2. 3. 3 Oceňování pomocí porovnávací metody

Jedná se o metodu, která je používána nejčastěji, jak u věcí movitých, tak u nemovitostí. V tomto případě se ocenění provádí porovnáním s podobnou nemovitostí (domem, pozemkem) na základě více hledisek, kterými mohou být velikost, poloha, umístění, okolní vlivy.

Porovnávací způsob oceňování nemovitostí vychází z porovnání ocenění dané věci se stejnou nebo obdobnou věcí, která byla předmětem prodeje v minulosti, při její koupi. Oceňování se provádí podle předem stanovených kritérií, nebo dalších vlastností, které musí být stejné pro věc srovnávací i srovnávanou.

Pro porovnání rozlišujeme různé techniky pro odvození hodnoty věci, mezi nejčastěji uváděné patří tyto: metoda porovnání odbornou rozvahou, metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientů prodejnosti, metoda přímého porovnání, metoda nepřímého porovnání.⁵

Jako podklady pro cenové porovnání slouží tržní ceny nemovitostí, realitní inzerce, údaje z kupních smluv získané v archívech Katastrálních úřadů nebo vlastní databáze znalců.

2. 4 Metody oceňování pozemků

Vzhledem k tomu, že se pozemky liší od ostatního movitého i nemovitého majetku, byly pro zjištění jejich ceny vyvinuty speciální oceňovací metody. Ne všechny pozemky mají stejnou hodnotu, jejich hodnota je různě vysoká. Na zjištění ceny pozemků má vliv spousta faktorů, např. poloha, výměra, způsob využití, tvar pozemku, inženýrské sítě.

Pozemky jsou definovány v § 27 katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., jako „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků“.

Pro účely oceňování je členění pozemků uvedeno v § 9 zákona o oceňování⁶ na:

- stavební pozemky jsou pozemky nezastavěné evidované v katastru nemovitostí, zastavěné plochy a nádvoří, staveniště nebo ostatní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky

⁵ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8.vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0

⁶ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky
- jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina

2. 4. 1 Indexová porovnávací metoda

Pomocí této metody se zjišťuje cena pozemku porovnáním s hodnotou obdobného pozemku, u kterého je známá cena a výměra. Princip této metody spočívá v tom, že pozemkům jsou přiřazeny koeficienty v určitém rozpětí podle daných kritérií, kterými mohou být např. územní struktura, typ a poloha pozemku, počet obyvatel v obci, infrastruktura.

Obecné vyjádření pro výpočet ceny vychází z vyjádření:

$$CP_o = TC_s * KP_o / KP_s \quad (2.3)$$

CP_o vyjadřuje cenu oceňovaného pozemku, TC_s je tržní cena srovnávacího pozemku, KP_o vyjadřuje koeficienty pozemku oceňovaného, KP_s znamená koeficienty pozemku srovnávacího

2. 4. 2 Metoda třídy polohy

Oceňování pozemků pomocí této metody, jejímž autorem je švýcarský architekt Naegeli, se používá v tržním oceňování. Většinou se používá u stavebních pozemků, kde se nedá zjistit porovnání s hodnotou jiného pozemku.

Hodnota pozemku se určuje podle „klíče třídy polohy“, ve kterých jsou zahrnuta různá kritéria. Je používáno 5 + 2 klíčů, podle kterých je provedeno hodnocení na základě slovního popisu.

1. klíč – všeobecná situace
2. klíč – intenzita využití pozemku
3. klíč – dopravní relace k velkoměstu
4. obytný sektor
5. řemesla, průmysl, administrativa, obchod

6. povyšující faktory
7. redukující faktory

2. 4. 3 Cenové mapy pozemků

Představují grafické znázornění databáze cen, ze které je možno zjistit cenu pozemku, mapy slouží pouze k oceňování stavebních pozemků. Vypracovávají se v různém stupni podrobnosti na základě získaných údajů o realizovaných převodech pozemků v určité oblasti. K tomuto účelu jsou obce děleny do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, parky, železnice, ap.). V mapě jsou v každé zóně uvedeny základní ceny v předepsaném měřítku. Ke zpracování objektivní cenové mapy je třeba deseti i více let stabilního trhu nemovitostí⁷.

Cenové mapy vydávají větší města formou obecně závazné vyhlášky. Jejich vydání je závazné u administrativního ocenění, v případě ocenění tržního slouží pouze jako orientační podklad. K 30. 9. 2012 mělo v České republice vydanou cenovou mapu celkem 54 měst, byla to např. Bílina, Brno, Děčín, Havířov, Hodonín, Jeseník, Karviná, Most, Olomouc, Ostrava, Plzeň, Praha, Terezín, Zlín.

2. 4. 4 Oceňování zemědělských pozemků

Pro ocenění zemědělských pozemků je častým způsobem ocenění srovnávací metodikou, kdy předmětem srovnání je bonita půdy. Na základě ustanovení zákona je každému pozemku přidělen kód BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky).

Kód BPEJ je pětimístný, každá číslice z kódu značí určitý charakterizující údaj pro pozemek:

1. číslice – příslušnost ke klimatickému regionu (klimatický region – území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin; stanoveno na základě sumy průměrných denních teplot nad 10° C, průměrných ročních teplot

⁷ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0

- vzduchu, průměrného ročního úhrnu srážek, pravděpodobnosti výskytu suchých vegetačních období a vláhové jistoty),
2. a 3. číslice – příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (hlavní půdní jednotka – účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi; tyto jsou charakterizovány morfologickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, u některých výraznou svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu),
 4. číslice – kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám,
 5. číslice – kombinace hloubky a skeletovitosti půdního profilu⁸.

Následně je každému BPEJ přiřazena základní cena za m² (rozmezí cen se pohybuje v intervalu 1,-- – 17,25 Kč/m²), některé pozemky mohou mít přiděleno více BPEJ.

Pro stanovení ceny pozemku je nezbytný výpis z katastru nemovitostí, ve kterém u daného pozemku zjistíme kód BPEJ. V případě, že má pozemek přidělen několik různých BPEJ, vynásobí se vždy výměra pozemku příslušnou cenou.

Cena pozemku se vypočte vynásobením výměry pozemku a základní ceny za m². Následně se provádějí úpravy, podle přílohy, přírážkami a srážkami.

⁸ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0

3 OCENĚNÍ VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ

Ve třetí kapitole bakalářské práce je provedeno administrativní ocenění na základě cenového předpisu, kterým je pro rok 2013 oceňovací vyhláška č. 450/2012 Sb. Tržní ocenění je aplikováno pomocí metody přímého porovnání a pomocí výnosové metody na vybrané pozemky v Dolním Benešově.

Jedná se o město ležící v Moravskoslezském kraji, zhruba 14 km východně od okresního města Opavy, na spojnici mezi Opavou a Ostravou, v nadmořské výšce asi 230 m. Město je složeno ze dvou částí – Dolního Benešova a Zábřehu, počet obyvatel je okolo 4 200, celková rozloha města je přibližně 1 480 ha. Kód katastrálního území Dolního Benešova je 628638.

Co se týče občanské vybavenosti, ve městě se nachází plná dopravní obslužnost (silnice I. třídy, autobus, vlak), prodejna supermarketu, školská zařízení v podobě mateřské a základní školy, ordinace dětského i praktického lékaře.

3. 1 Charakteristika oceňovaných pozemků

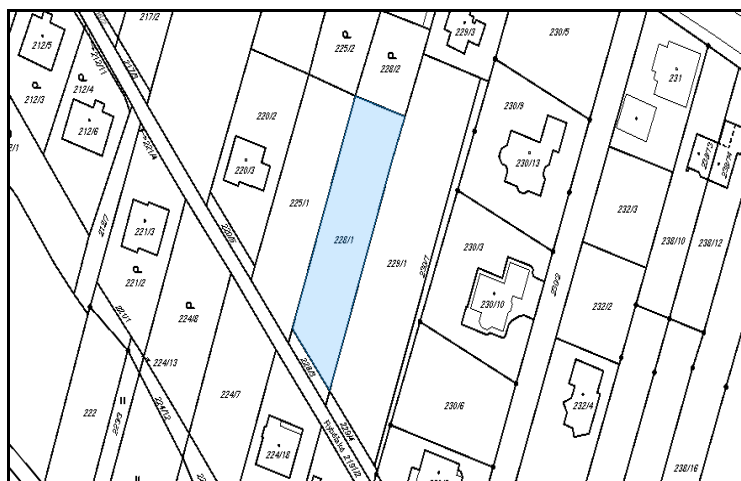
Konkrétně se jedná o tři typy pozemků nacházející se v katastrálním území Dolního Benešova (okres Opava), které jsou zapsány na Listu vlastnictví č. 470 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava a jsou ve vlastnictví mého manžela. Jejich popis je uveden v podkapitolách 3.1.1 – 3.1.3. Na straně 18 této bakalářské práce, v tabulce č. 3.1, je shrnuta jejich základní charakteristika. Na pozemcích nejsou vedena žádná omezení vlastnických práv ani jiné zápisy. List vlastnictví oceňovaných pozemků tvoří přílohu č. 4 bakalářské práce.

3. 1. 1 Pozemek č. 1

Oceňovaný pozemek, parcelní číslo 228/1, o výměře 1 122 m², je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, na základě zjištění na stavebním úřadu se však jedná o pozemek zahrnutý v územním plánu města k budoucí výstavbě. Pozemek se nachází ve východní části města Dolní Benešov, v obytné zóně, je přístupný z ulice Rybářská. V této části města proběhla v předchozích asi deseti letech výstavba nových rodinných domů.

Pozemek není samostatně oplocen, nenachází se v zátopové oblasti, orientace jihovýchod – jihozápad a je zpřístupněn po místní komunikaci. V bezprostřední blízkosti pozemku jsou inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, možnost zřízení elektrické přípojky).

Obr. č. 3. 1: Katastrální snímek pozemku č. 1

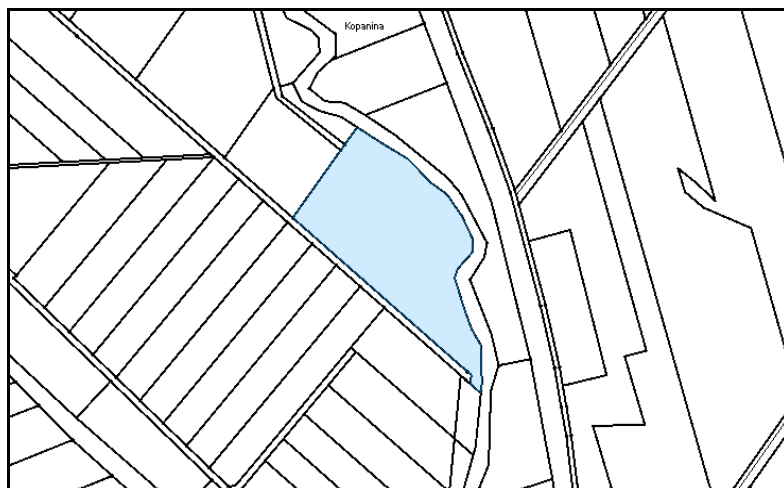


Zdroj: ČÚZK [online], cit. [2012-11-18], <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

3. 1. 2 Pozemek č. 2

Jedná se o zemědělský pozemek, zapsaný v katastru nemovitostí jako orná půda, parcelní číslo 1400/23, o výměře 7 676 m², nacházející se jižně od Dolního Benešova, mimo zastavěné území. Tento pozemek je součástí pozemkové trati zemědělských pozemků. V současnosti je dlouhodobě pronajímán, na základě nájemní smlouvy Zemědělskému družstvu Opavice, a.s.

Obr. č. 3. 2: Katastrální snímek pozemku č. 2

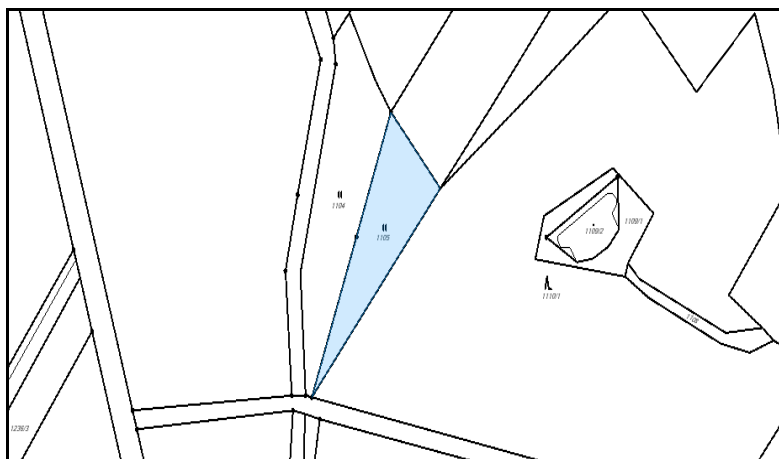


Zdroj: ČÚZK [online], cit. [18. 11. 2012], <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

3. 1. 3 Pozemek č. 3

Pozemek č. 3, s parcelním číslem 1105, je v katastru nemovitosti veden jako trvalý travní porost o výměře 1 199 m². Nachází se ve východní části Dolního Benešova, mimo zastavěné území, vzdušnou čarou je vzdálen asi 200 m od silnice č. I/56, je přístupný po zpevněné polní komunikaci, terén pozemku je mírně svažité s náletovými dřevinami.

Obr. č. 3. 3: Katastrální snímek pozemku č. 3



Zdroj: ČÚZK [online], cit. [18. 11. 2012], <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

Tab. č. 3. 1: Charakteristika pozemků v k. ú. Dolní Benešov, okres Opava

Ukazatel	Pozemek č. 1	Pozemek č. 2	Pozemek č. 3
Parcelní číslo	228/1	1400/23	1105
Výměra (m ²)	1 122	7 676	1 199
Kód BPEJ	62213	65800	61300 pro 1 157 m ² 66701 pro 42 m ²
Druh pozemku	Orná půda	Orná půda	Trvalý travní porost

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z LV č. 470

V tabulce č. 3. 1 je přehledně shrnuta charakteristika oceňovaných pozemků podle údajů získaných z Listu vlastnictví č. 470. Z tabulky č. 3.1 vyplývá, že pozemek č. 1 a pozemek č. 3 mají výměru podobnou, oproti pozemku č. 2, jehož výměra je asi šestkrát větší. Dalším údajem, potřebným pro administrativní ocenění, je kód BPEJ, ten je pozemku č. 1 a č. 2 přidělen jeden, kdežto pozemek č. 3 má přiděleny tyto kódy dva.

3. 2 Administrativní ocenění pozemků

Administrativní ocenění vybraných pozemků bylo provedeno na základě cenového předpisu, kterým je vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

3. 2. 1 Pozemek č. 1

Jedná se o pozemek, který je v katastru nemovitostí zapsán jako orná půda, v územním plánu města Dolní Benešov je určen k budoucí výstavbě, z tohoto důvodu bylo administrativní ocenění provedeno podle § 32 odstavce 1 vyhlášky o oceňování nemovitostí. Dalším důvodem pro použití této aplikace zákona byla skutečnost, že v Dolním Benešově není vypracovaná cenová mapa stavebních pozemků. Základní cena byla vypočtena ze vztahu:

$$ZC = C_p \times 1, \text{ kde} \quad (3.1)$$

$$C_p = 35 + (a-1000) \times 0,007414$$

a = počet obyvatel v obci; počet obyvatel v Dolním Benešově je 4 224

$$ZC = 58,90$$

Základní cena pozemku byla vypočtena vynásobením výměry a ceny za jednotku. Dále byla provedena úprava ceny o 10 % dle přílohy č. 21 (za možnost napojení na rozvod plynu). Další úprava byla vynásobením o příslušný koeficient změn cen staveb (příloha č. 38 – rodinné domy) a koeficient prodejnosti (příloha č. 39). Poslední úprava byla vynásobením koeficientem 0,30. Vypočtená výsledná cena pozemku, ve výši **Kč 42 542,--**, byla zaokrouhlena na celé číslo.

Pro přehlednost je vypočtené administrativní ocenění pozemku č. 1 znázorněno v tabulce č. 3. 2 na následující straně. Ve druhém řádku je uvedená výměra, cena za jednotku (m²) a cena v Kč, ve čtvrtém řádku je připočteno zvýšení ceny a v následujících dvou řádcích je znázorněno vynásobení ceny o příslušné koeficienty. V sedmém řádku tabulky je proveden mezisoučet, který je v dalším řádku upraven o koeficient 0,30. V posledním řádku je vyčíslená výsledná cena pozemku.

Tab. č. 3. 2: Výpočet administrativní hodnoty pozemku č. 1

Druh pozemku v KN	Dle oc. Předpisu	Výměra v m ²	Cena za jednotku	Cena v Kč
Orná půda	ÚP obce	1 122	58,90	66 085,80
Úprava ceny (příloha č. 21)				
Bod 2.11 možnost napojení na rozvod plynu			+ 10 %	+ 6 608,58
K _i – Koeficient změn cen staveb (příloha č. 38)			x	2,146
K _p – Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)			x	0,909
Mezisoučet				141 806,--
Úprava koeficientem 0,30			x	0,30
Výsledná cena				42 542,--

Zdroj: vlastní zpracování

3. 2. 2 Pozemek č. 2

Administrativní ocenění předmětného pozemku bylo provedeno podle ustanovení § 29 oceňovacího předpisu. Pozemek má přidělen jeden kód BPEJ (tabulka č. 3. 1). Základní cena, ve výši 52 427,08 Kč, byla vypočtena vynásobením výměry a ceny za jednotku. Následně byla provedena úprava o přírážku k ceně ve výši 40 % dle přílohy č. 23 (jedná se o území obce s počtem obyvatel 2 - 5 tisíc) a srážku z ceny o 3 % (pozemek se nachází ve vzdálenosti 2 - 3 km od zastavěné části obce. Poslední úpravou byla úprava o příslušný koeficient prodejnosti (dle přílohy č. 39 – zemědělství). Vypočtená výsledná cena pozemku, ve výši **Kč 19 321,--**, byla zaokrouhlena na celé číslo.

Tab. č. 3. 3: Výpočet administrativní hodnoty pozemku č. 2

Druh pozemku v KN	Výměra v m ²	Cena za jednotku	Cena v Kč
Orná půda	7 676	6,83	52 427,08
Úprava ceny (příloha č. 23)			
Bod 1.8.1 Území obce s počtem obyvatel 2 - 5 tisíc		+ 40 %	+ 20 970,83
Bod 2.1 Vzdálenost 2 - 3 km od souvisle zastavěné části obce		- 3 %	- 1 572,81
K _p - Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)			x 0,269
Výsledná cena			19 321,--

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 3. 3 je znázorněno vypočtené administrativní ocenění pozemku č. 2, ve druhém řádku je uvedená výměra, cena za jednotku (m²) a cena v Kč, v řádku čtvrtém a pátém jsou znázorněny přírážky a srážky k ceně, v řádku šestém je uvedena hodnota koeficientu prodejnosti a v poslední řádce tabulky č. 3. 3 je uvedena výsledná cena pozemku.

3. 2. 3 Pozemek č. 3

Oceňovaný pozemek, jehož administrativní hodnota byla zjištěna podle ustanovení § 29 oceňovacího předpisu, má přiděleny dva kódy BPEJ (tabulka č. 3. 1). Základní cena byla vypočtena vynásobením části výměry a jednotkové ceny, která dané výměře přísluší. Průběžný součet byl vynásoben úpravou o přírážku ve výši 40 % dle přílohy č. 23 (jedná se o území obce s počtem obyvatel 2 - 5 tisíc). Srážka z ceny použita nebyla, neboť předmětný pozemek se nachází ve vzdálenosti do 2 km od zastavěné části obce. Další úpravou byla úprava o příslušný koeficient prodejnosti (dle přílohy č. 39 – zemědělství). Vypočtená výsledná cena pozemku, ve výši **Kč 4 198,--**, byla zaokrouhlena na celé číslo.

Tab. č. 3. 4: Výpočet administrativní hodnoty pozemku č. 3

Druh pozemku v KN	Výměra v m2	Cena za jednotku	Cena v Kč
Trvalý travní porost	1 157	9,59	11095,63
	42	1,22	51,24
Mezisoučet			11 146,87
Úprava ceny (příloha č. 23)			
Bod 1.8.1 Území obce s počtem obyvatel 2 - 5 tisíc		+ 40 %	+ 4 458,75
Kp - koeficient prodejnosti (příloha č. 39)			x 0,269
Výsledná cena			4 198,--

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 3. 4 je shrnuto administrativní ocenění pozemku č. 3, v řádku druhém a třetím je uvedena výměra, cena za jednotku (m²) a cena v Kč. Na řádku čtvrtém je uveden součet cen v Kč z druhého a třetího řádku, na řádku šestém je znázorněna přírážka k ceně, na dalším řádku je příslušný koeficient prodejnosti a na osmém řádku tabulky je uvedena výsledná cena pozemku č. 3.

3.3 Tržní ocenění pozemků

Tržní ocenění vybraných pozemků bylo provedeno pomocí metody přímého porovnání. K tomu, abychom mohli ocenění provést, je třeba nejprve zpracovat databázi. Jako zdroj k jejímu sestavení sloužila inzerce realitních kanceláří.

Ke každému oceňovanému pozemku byla nejdříve sestavena samostatná databáze o **třech** srovnávacích pozemcích. Jejich podrobná charakteristika a popis jsou uvedeny v přílohách č. 1 – č. 3 bakalářské práce. Nabídkové ceny z inzerce jsou u všech srovnávacích pozemků kráceny tzv. koeficientem korekce pramene, neboť nabídkové ceny realit mohou být značně nadhodnoceny.

U všech tří oceňovaných pozemků mají všechny dílčí indexy hodnotu „1“.

3.3.1 Pozemek č. 1

Předmětem tržního ocenění pomocí metody přímého porovnání je pozemek parcelní číslo 228/1, o celkové výměře 1 122 m², který je určen v územním plánu města Dolní Benešov k budoucí výstavbě. Porovnávané nemovitosti, které sloužily k vytvoření databáze, se nacházejí v okrese Opava, byly vybrány z internetových stránek realitních kanceláří. Na základě podrobného popisu srovnávacích pozemků, který je uveden v příloze č. 1 bakalářské práce, je v tabulce č. 3. 5 shrnuta základní charakteristika srovnávacích pozemků.

Tab. č. 3. 5: Databáze k pozemku č. 1

Pozemek	Pramen	Lokalita	Popis pozemku	Rozloha (m ²)	Cena (Kč)
Oceňovaný	-----	D. Benešov	rovinatý, klidná část, zasíťovaný	1 122	?
1.	Inzerce	Kravaře	rovinatý, klidná část, zasíťovaný	1 014	1 896 180,--
2.	Inzerce	Bolatice	rovinatý, obytná část, zasíťovaný	744	599 000,--
3.	Inzerce	Kozmice	rovinatý, širší centrum, zasíťovaný	862	1 075 000,--

Zdroj: vlastní zpracování

K tomu, aby mohlo být provedeno ocenění pomocí metody přímého porovnání, je třeba stanovit korekci pramene a koeficienty odlišnosti. Korekce pramene u tohoto druhu pozemku

byla stanovena ve výši 0,80 z důvodu možného nadhodnocení nabídkových cen. Koeficienty odlišnosti byly stanoveny podle občanské vybavenosti a polohy nabízených pozemků.

- Kr - korekce pramene – pomocí tohoto koeficientu nabídkové ceny z inzerce byly kráceny koeficientem 0,80
- K1- občanská vybavenost + doprava: plná vybavenost s dopravní obslužností = 1
částečná vybavenost = 0,95
- K2 - koeficient polohy pozemku v obci: střed obce = 1
okraj obce = 0,95
- I - index odlišnosti: vypočten vynásobením K1 x K2
- Cena I: vypočtena ze vztahu $\text{Cena za m}^2 / I$

Tab. č. 3. 6 Přímé porovnání pozemku č. 1

Pozemek	Výmě- ra (m ²)	Cena (Kč)	Pramen	Kr	Cena / m ²	K1	K2	I	Cena I
1.	1 014	1 896 180	Inzerce	1516 944	1 496	1	0,95	0,95	1 575,-
2.	744	599 000	Inzerce	479 200	644	0,95	0,95	0,90	716,-
3.	862	1 075 000	Inzerce	860 000	998	0,95	1	0,90	1 109,-
Průměrná cena									1 133,-

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 3. 6 je vypočtena průměrná cena za m² po korekci pramenů a po zohlednění všech koeficientů odlišnosti ve výši **1 133,-- Kč**. Výsledná hledaná hodnota pozemku č. 1 (stavební pozemek) je ve výši **1 271 600,-- Kč**, tato hodnota byla vypočtena jako součin Průměrné ceny a výměry pozemku, výpočet byl zaokrouhlen na celé číslo.

3. 3. 2 Pozemek č. 2

Pomocí přímé porovnávací metody je tržní ocenění provedeno na pozemku parcelní číslo 1400/23 nacházejícím se v katastrálním území Dolní Benešov, jehož rozloha je 7 676 m². Pozemek je zapsán v katastru nemovitosti jako orná půda. Porovnávací nemovitosti, ze kterých byla vytvořena databáze, byly vybrány na internetových stránkách realitních kanceláří. Nacházejí se v Moravskoslezském a Zlínském kraji, v okresech Nový Jičín, Ostrava a Zlín, jejich podrobný popis je uveden v příloze č. 2 bakalářské práce. V tabulce č. 3. 7 je na základě popisu sestavena základní charakteristika.

Tab. č. 3.7: Databáze k pozemku č. 2

Pozemek	Pramen	Lokalita	Popis pozemku	Rozloha (m ²)	Cena (Kč)
Oceňovaný	----	D. Benešov	rovina, zemědělská půda	7 676	?
1.	Inzerce	Životice	rovina, travnatý porost	15 833	284 994,--
2.	Inzerce	Šarovy	rovina, zemědělská půda	8 405	302 580,--
3.	Inzerce	Klimkovice	mírný svah, zemědělská půda	9 501	522 555,--

Zdroj: vlastní zpracování

K výpočtu ocenění pomocí přímé porovnávací metody byla provedena korekce pramene a stanoveny koeficienty odlišnosti. Korekce pramene u tohoto druhu pozemku byla stanovena ve výši 0,75 z důvodu vyššího nadhodnocení nabídkových cen. Za koeficienty odlišnosti byly považovány kvalita půdy, dostupnost pozemku a připravenost dle zemědělského hlediska.

- Kr - korekce pramene – nabídkové ceny z inzerce byly kráceny koeficientem 0,75
- K1 - kvalita půdy: orná půda = 1
travnatý porost = 0,98
- K2 - dostupnost pozemku: přístup po silnici = 1
zhoršené přístupové podmínky = 0,96
- K3 - připravenost dle zemědělského hlediska: možnost okamžitého osevu = 1
zhoršené zemědělské podmínky = 0,95
- I – index odlišnosti: vypočten vynásobením K1 x K2 x K3
- Cena I: vypočtena ze vztahu Cena za m²/ I

Tab. č. 3. 8: Přímé porovnání pozemku č. 2

Pozemek	Výměra (m ²)	Cena (Kč)	Pramen	Kr	Cena / m ²	K1	K2	K3	I	Cena I
1.	15 833	284 994	Inzerce	213 746	13,50	0,98	0,96	1	0,94	14,--
2.	8 405	302 580	Inzerce	226 935	27,--	1	0,96	1	0,96	28,--
3.	9 501	522 555	Inzerce	391 916	41,25	1	1	0,95	0,95	43,--
Průměrná cena										28,--

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 3. 8 je vypočtená průměrná cena za m² ve výši **28,-- Kč** po zohlednění korekce pramene a koeficientů odlišnosti. Výsledná hledaná hodnota pozemku č. 2 (orné půdy), která byla vypočtena jako součin Průměrné ceny a výměry pozemku, je ve výši **217 487,-- Kč**, výsledná hledaná cena byla zaokrouhlena na celé číslo.

3. 3. 3 Pozemek č. 3

Třetím pozemkem, na němž bylo provedeno tržní ocenění pomocí metody přímého porovnání, je rovněž pozemek v Dolním Benešově. Jedná se o trvalý travní porost o rozloze 1 199 m², jehož parcelní číslo je 1105. Porovnávací nemovitosti, které sloužily k vytvoření databáze, se nacházejí v Moravskoslezském a Zlínském kraji, v okresech Bruntál, Nový Jičín a Zlín a byly vybrány na internetových stránkách realitních kanceláří. Jejich podrobný popis je uveden v příloze č. 3 bakalářské práce. V tabulce č. 3. 9 je uvedena základní charakteristika srovnávacích pozemků.

Tab. č. 3. 9: Databáze k pozemku č. 3

Pozemek	Pramen	Lokalita	Popis pozemku	Rozloha (m ²)	Cena (Kč)
Oceňovaný	-----	D. Benešov	svažitý, travnatý porost	1 199	?
1.	Inzerce	Bravantice	svažitý, travnatý porost	9 299	130 186,--
2.	Inzerce	M. Morávka	rovinatý, travnatý porost	17 900	214 800,--
3.	Inzerce	Trnava	svažitý, pastvina	7 118	427 080,--

Zdroj: vlastní zpracování

K výpočtu ocenění pomocí metody přímého porovnání byla stanovena korekce pramene a koeficienty odlišnosti. Korekce pramene u tohoto druhu pozemku byla stanovena ve výši 0,80. Jako koeficienty odlišnosti byly považovány sklon a dostupnost pozemku, dalším koeficientem byl zdroj vody v blízkosti pozemku.

- Kr - korekce pramene – nabídkové ceny z inzerce byly kráceny koeficientem 0,80
- K1 - sklon pozemku: rovina= 1
svažitost = 0,95
- K2 - dostupnost pozemku: přístup po silnici = 1
zhoršené přístupové podmínky = 0,96

- K3 - zdroj vody v blízkosti pozemku: možnost zdroje = 1
bez možnosti zdroje = 0,92
- I - index odlišnosti: vypočten vynásobením K1 x K2 x K3
- Cena I: vypočtena ze vztahu $\text{Cena za m}^2 / I$

Tab. č. 3. 10: Přímé porovnání pozemku č. 3

Pozemek	Výměra (m ²)	Cena (Kč)	Pramen	Kr	Cena / m ²	K1	K2	K3	I	Cena I
1.	9 299	130 186	Inzerce	104 149	11,20	0,95	0,96	1	0,91	12,--
2.	17 900	214 800	Inzerce	171 840	9,60	1	0,96	0,92	0,88	11,--
3.	7 118	427 080	Inzerce	341 664	48,00	0,95	0,96	0,92	0,84	57,--
Průměrná cena										27,--

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 3. 10 je vypočtená průměrná cena za m² ve výši **27,-- Kč** po zohlednění korekce pramene a koeficientů odlišnosti. Výsledná hledaná hodnota pozemku č. 3 (trvalý travní porost), která byla vypočtena jako součin Průměrné ceny a výměry pozemku, je ve výši **31 973,-- Kč**.

3. 4 Ocenění pomocí výnosové metody

Pomocí výnosové metody byl oceněn pozemek č. 2 (orná půda) a pozemek č. 3 (trvalý travní porost). Výpočet byl aplikován na dvě skutečnosti, buď se jedná o pozemky, které jsou pronajaty na základě nájemního vztahu další osobě, nebo na nich jejich vlastníci hospodaří a pobírají dotaci. V případě výpočtu výnosové hodnoty u pozemků, na které je přiznána dotace, je třeba k hodnotě přiznané dotace připočíst hodnotu produkce.

Pro výpočet ocenění bylo vycházeno ze vztahu

$$CV = Z/\dot{U} \quad (3.8)$$

Na konci kapitoly 3. 4. 2 bude vypočtena průměrná výnosová hodnota u obou pozemků.

3. 4. 1 Výnosová metoda u pronájmu

Pozemek č. 2 (orná půda) je v současné době pronajímán formou dlouhodobého nájmu zemědělskému družstvu. K výpočtu ceny pozemků pomocí výnosové metody bylo vycházeno z obvyklého nájemného, které se v současné době pohybuje ve výši 2 000,-- Kč za jeden hektar pronajímané plochy, výše daně z nemovitosti u daných pozemků a úrokové míry.

Roční nájem byl přepočten na výměru pozemků. Po odečtení daně z nemovitosti, která byla zjištěna z daňového přiznání, bylo vypočteno čisté nájemné (v rovnici 3.8 uvedeno pod písmenem Z). Po vykrácení úrokovou mírou byla vypočtena celková výnosová hodnota z pozemků, který činí u pozemku č. 2 (orná půda) **Kč 55 160,--** a u pozemku č. 3 (trvalý travní porost) **Kč 10 940,--**. Vypočtená výnosová hodnota byla zaokrouhlena na celé koruny.

Tab. č. 3. 11: Výpočet výnosového ocenění (pronájem)

Legenda	Pozemek č. 2 Orná půda	Pozemek č. 3 Trvalý travní porost
Roční nájem (Kč)	1 535,20	239,80
Daň z nemovitosti (Kč)	432,--	21,--
Čisté nájemné (Kč)	1 103,20	218,80
Úroková míra (p.a.)	2	2
Výnosová hodnota (Kč)	55 160,--	10 940,--

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 3. 11 je znázorněn výpočet výnosové hodnoty u pozemku č. 2 a u pozemku č. 3 v případě jejich pronájmu. Standardní míra kapitalizace se pro výpočet výnosové metody u pozemků, které slouží k pronájmu, uvádí v rozpětí 2 – 3 % p.a. Pro výpočet byla použita hodnota 2 % p. a.

3. 4. 2 Výnosová metoda u dotací

Ze Státního zemědělského intervenčního fondu jsou rolníkům hospodařícím na orné půdě, loukách, vinicích, chmelnicích přiznávány dotace na plochu zemědělské půdy. Jejich výše v roce 2012 činila 4 686,50 Kč na hektar plochy a v roce 2013 jsou přiznávány ve výši

5 387,30 Kč. Pro výpočet ocenění pomocí výnosové metody bude považována průměrná hodnota dotace ve výši 5 000,-- Kč na hektar obdělávané plochy zemědělského pozemku.

U pozemku č. 3 (trvalý travní porost) bude výnosová hodnota vypočtena nejdříve jako rozdíl mezi přijatou dotací a náklady (představují 80 % z příjmů u zemědělské činnosti), čímž získáme čistý výnos. Z toho po vykrácení úrokovou mírou získáme výnosovou hodnotu ve výši **3000,-- Kč**.

K tomu, aby mohla být správně zjištěna výnosová hodnota u pozemku č. 2 (orná půda), je třeba k výši dotace připočíst hodnotu produktu, se kterým bude po sklizni obchodováno na trhu. V tomto výpočtu bude jako produkt považován výnos z potravinářské pšenice, jejíž cena se v současné době pohybuje okolo 6 000,-- Kč za tunu bez DPH. Průměrný výnos při sklizni pšenice je okolo 8 tun z hektaru oseté plochy. Pro výpočet budou uvažované hodnoty přepočteny na plochu oceňovaného pozemku č. 2 (orná půda), jehož výměra je 7 676 m².

Od součtu přijaté dotace a výnosu z pšenice, odečteme hodnotu nákladů (použito 80 % u zemědělské činnosti⁹), čímž se zjistí výše čistého výnosu. Po vykrácení úrokovou mírou bude vypočtena výnosová hodnota, jejíž výše u pozemku č. 2 (orná půda) představuje **203 425,-- Kč**. Výsledné hodnoty byly zaokrouhleny na celé číslo.

Tab. č. 3. 12: Výpočet výnosového ocenění (dotace)

Legenda	Pozemek č. 2 Orná půda	Pozemek č. 3 Trvalý travní porost
Přijatá dotace (Kč)	3 838,--	1 199,--
Výnos z pšenice (Kč)	36 845,--	-----
Mezisoučet	40 683,--	-----
Náklady (Kč)	32 546,--	600,--
Čistý výnos (Kč)	8 137,--	120,--
Úroková míra (p.a.)	4	4
Výnosová hodnota (Kč)	203 425,--	3 000,--

Zdroj: vlastní zpracování

⁹ Ustanovení § 7, odstavec 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

V tabulce č. 3. 12 jsou znázorněny výpočty výnosových hodnot u pozemku č. 2 (orná půda) a pozemku č. 3 (trvalý travní porost) v případě přijaté dotace na jejich obhospodařování. Standardní míra kapitalizace byla použita ve výši 4 % p. a, neboť s vlastní prací na zemědělských pozemcích vzniká vyšší riziko např. vlivem klimatických podmínek.

Na základě vypočtených výnosových hodnot u pronájmu pozemků (tabulka č. 3. 11) a u přidělených dotací (tabulka č. 3. 12) je možné zjistit průměrnou výnosovou hodnotu z pozemků, která bude vypočtena u každého druhu pozemku jako součet výnosové hodnoty z pronájmu a výnosové hodnoty z přidělené dotace a následně vydělena dvěma.

U pozemku č. 2 (orná půda) činí tato průměrná výnosová hodnota **129 293,-- Kč** a u pozemku č. 3 (trvalý travní porost) je průměrná výnosová hodnota ve výši **6 970,-- Kč**.

4 POROVNÁNÍ A NÁVRH POSTUPŮ PRO OCEŇOVACÍ PRAXI

V této kapitole bakalářské práce se zaměřím na zhodnocení a porovnání metod tržního a administrativního ocenění, které byly použity k ocenění pozemků ve třetí kapitole bakalářské práce. Nejdříve bude provedeno vyčíslení vypočtených hodnot u všech použitých metod ocenění.

V další části budou uvedeny transakční náklady, které jsou používány u převodů nemovitostí mezi převodci a nabyvateli. Pro porovnání vlivu hodnoty majetku na výši daní bude vyčíslena výše daně z převodu nemovitostí u všech tří pozemků, ve všech sazbách daně, které byly platné od roku 1993 do současnosti. Za základ daně z převodu nemovitostí budou použity všechny vypočtené hodnoty získané pomocí jednotlivých metod ocenění v předchozí kapitole bakalářské práce.

4. 1 Vyčíslení zjištěných hodnot

V tabulce č. 4. 1 jsou pro lepší přehlednost znázorněny všechny vypočtené hodnoty u všech tří typů pozemků získané pomocí administrativního ocenění a u tržního ocenění rozděleny na metodu přímého porovnání a výnosovou metodu.

Tab. č. 4. 1: Srovnání administrativního a tržního ocenění

Oceňovaný pozemek	Administrativní ocenění v Kč dle cen. Předpisu	Tržní ocenění v Kč	
		Metoda přímého porovnání	Výnosová metoda
Pozemek č. 1 (stavební)	42 542,--	1 271 600,--	-----
Pozemek č. 2 (orná půda)	19 321,--	217 487,--	129 293,--
Pozemek č. 3 (trvalý travní porost)	4 198,--	31 973,--	6 970,--

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 4. 1 je zřejmé, že tržní ocenění daných nemovitostí, u všech tří pozemků, vypočtené pomocí metody přímého porovnání je vyšší než ocenění administrativní. V případě použitých metod tržního ocenění u pozemku č. 2 (orné půdy) a pozemku č. 3 (trvalého travního

porostu) mají pozemky zjištěnou vyšší hodnotu vypočtenou pomocí metody přímého porovnání.

U pozemku č. 1 (stavební pozemek) činí rozdíl ve vypočtených hodnotách mezi administrativním a tržním oceněním 1 229 058,-- Kč, v přepočtu na m² činí výše rozdílu 1 095,-- Kč. V procentuálním vyjádření představuje vypočtená hodnota administrativního ocenění pouze 3,35 % z hodnoty tržního ocenění zjištěného pomocí metody přímého porovnání.

U pozemku č. 2 (orná půda) je rozdíl mezi hodnotami vypočtenými metodou administrativního ocenění a tržního ocenění pomocí metody přímého porovnání ve výši 198 166,-- Kč, v přepočtu na m² to znamená rozdíl ve výši 26,-- Kč. V procentuálním vyjádření představuje administrativní ocenění 8,88 % z tržního ocenění vypočteného metodou přímého porovnání.

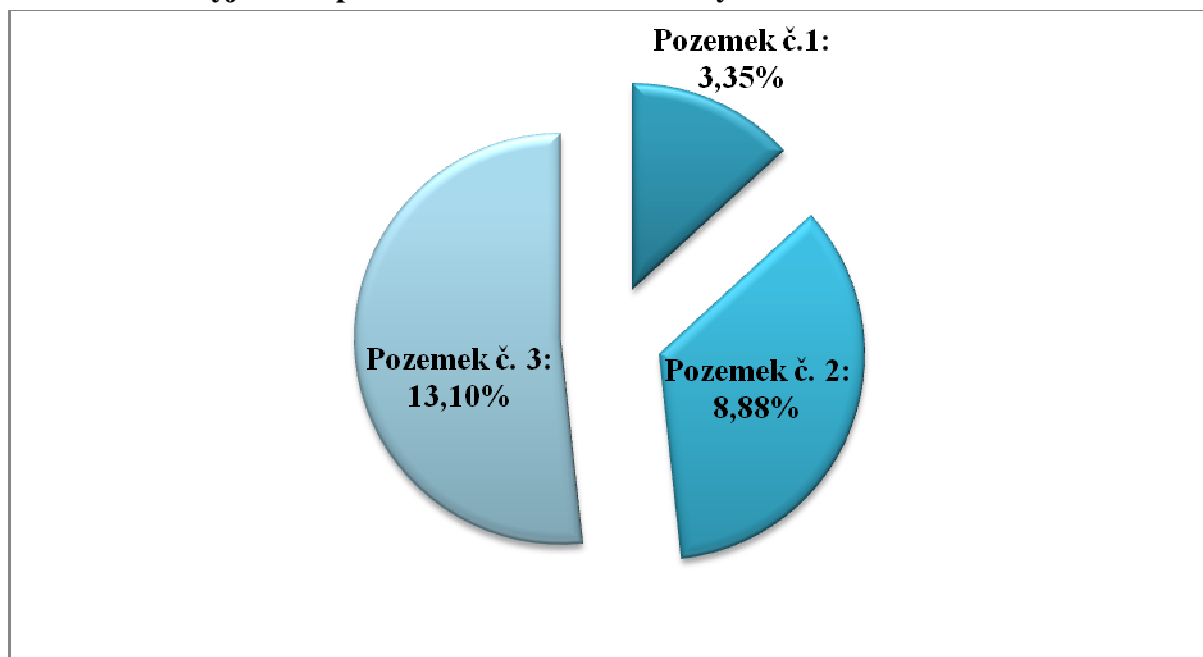
U téhož druhu pozemku je rozdíl mezi použitými metodami tržního ocenění ve výši 88 194,-- Kč. V tomto případě představuje tržní ocenění vypočtené pomocí výnosové metody necelých 60 % hodnoty zjištěné metodou přímého porovnání.

U pozemku č. 3 (trvalý travní porost) činí výše rozdílu mezi administrativním oceněním a tržním oceněním u metody přímého porovnání 27 775,-- Kč, v přepočtu na m² tento rozdíl představuje 23,20 Kč. Podíl administrativního ocenění k tržnímu ocenění u metody přímého porovnání představuje 13,10 %.

Rozdíl mezi použitými metodami tržního ocenění u téhož pozemku je ve výši 25 003,-- Kč. Hodnota vypočteného tržního ocenění výnosovou metodou představuje 21,80 % hodnoty tržního ocenění zjištěného metodou přímého porovnání.

Na následující straně v **grafu č. 4. 1** je znázorněn poměr vypočtené administrativní ceny k tržní hodnotě, která byla vypočtena pomocí metody přímého porovnání. Čísla v popiscích grafu znamenají čísla pozemků, údaj v procentech vyjadřuje poměr mezi administrativní cenou a tržní hodnotou u jednotlivých druhů pozemků.

Graf č. 4. 1 Vyjádření poměru administrativní ceny k tržní hodnotě



Zdroj: vlastní zpracování

Z tohoto znázornění je patrné, že největší rozdíl mezi vypočtenými hodnotami je u pozemku č. 1 (stavební pozemek), naopak nejmenší je u pozemku č. 3 (trvalý travní porost). Rozdíl může být způsoben vztahem nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi, který je např. v některých lokalitách zapříčiněn nedostatkem stavebních pozemků.

4. 2 Transakční náklady

Za transakční náklady je možno u převodů nemovitostí považovat výši daně z převodu nemovitostí, která se řídí zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí. Za základ daně, který se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru, se považuje cena zjištěná podle zvláštního předpisu (zvláštním předpisem se rozumí zákon o oceňování majetku). V případě, že je cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná¹⁰, touto cenou se rozumí cena, která je uvedena v kupní smlouvě. Současně platný zákon neumožňuje snížit základ daně o žádné odčitatelné položky.

¹⁰ Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

K dalším nákladům, které jsou spojeny s převody nemovitostí, patří cena za vypracování kupní smlouvy, správní poplatek za ověření podpisů, cena za vypracování znaleckého posudku a poplatek za vklad práva hrazený příslušnému Katastrálnímu úřadu.

V tabulce č. 4. 2 jsou pro přehlednost uvedeny všechny transakční náklady, které souvisí s převody nemovitostí v roce 2013. Je uvedena jejich cena a kdo zpravidla, kromě daně z převodu nemovitostí, tyto náklady hradí. Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je na základě ustanovení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu, ve znění pozdějších předpisů, ve většině případů prodávající.

Pro lepší názornost výpočtu transakčních nákladů byla zvolena imaginární hodnota základu daně z převodu nemovitostí ve výši 100 000,-- Kč, ze které byla vypočtena daň z převodu nemovitostí (4 000,-- Kč) a připočteny další poplatky, které jsou s převody nemovitostí spojeny, čímž byla získána celková cena transakčních nákladů ve výši 8 360,-- Kč.

Z částky 8 360,-- Kč vyplývá, že pokud by byl základ daně ve výši 100 000,-- Kč tak hodnota vypočtené daně představuje necelou polovinu z celkové výše transakčních nákladů. Dále je možno z tohoto výpočtu usoudit, že u transakčních nákladů je výše daně z převodu nemovitostí proměnlivá, neboť je závislá na ceně prodávaných nemovitostí. Další transakční náklady jsou většinou konstantní, např. poplatky za ověření podpisů, poplatek za vklad vlastnického práva.

Tab. č. 4. 2: Náklady spojené s převody nemovitostí

Druh	Cena	Kdo hradí
Daň z převodu nemovitostí	4% ze základu daně	prodávající
Vypracování smlouvy	2 000,-- Kč	prodávající
Ověření podpisů	30,-- Kč /podpis	prodávající + kupující
Cena znaleckého posudku	1 300,-- Kč	prodávající
Poplatek za vklad práva	1 000,-- Kč	kupující
Celkem	8 360,-- Kč	-----

Zdroj: vlastní zpracování

U ceny za podpisy je ve vzorovém výpočtu uvažováno s částkou 60,-- Kč, která odpovídá ověření dvou podpisů, to znamená, že ve smlouvě bude uveden jeden prodávající a jeden ku-

pující, v případě, že by bylo prodávajících či kupujících více, částka by se zvyšovala o 30,-- Kč navíc za každý ověřený podpis.

V současné době jsou již známy **navržené změny** daně z převodu nemovitostí, které mají vstoupit v platnost od roku 2014 z důvodu zamezení daňovým únikům. Její nový název bude daň z nabytí věcí nemovitých. Významným rozdílem je skutečnost, že poplatníkem daně bude nově kupující, sazba daně zůstane zachována. Dalším významným rozdílem oproti letošnímu roku, je skutečnost, že při převodech nemovitostí nebude třeba předkládat znalecký posudek, čímž dojde k úspoře transakčních nákladů spojených s převody (tabulka č. 4. 2).

Základ daně bude stanoven podle lokality a obdobných cen nemovitostí, které se v dané lokalitě nacházejí. Domy a byty sloužící k bydlení budou od daně osvobozeny.

V následujícím textu bude **vyčíslena výše daně z převodu nemovitostí** ve všech jejích dosavadních platných sazbách, neboť její sazby byly za dobu platnosti různě vysoké, kdy od zavedení daně z převodu nemovitostí v roce 1992 do konce roku 2003 platila sazba daně ve výši 5 %, v letech 2004 – 2012 pak byla snížena na 3 %, a od 1. ledna 2013 je platná sazba zvýšena na 4 % ze základu daně.

U pozemku č. 1 (stavební pozemek), u kterého bylo aplikováno administrativní ocenění a tržní ocenění pomocí metody přímého porovnání je výpočet daně z převodu nemovitostí uveden v tabulce č. 4. 3.

Tab. č. 4. 3: Výpočet daně z převodu nemovitostí u pozemku č. 1 (hodnoty jsou uvedeny v Kč)

Způsob ocenění	Cena pozemku	Základ daně	Výše daně z převodu nemovitostí		
			3 %	4 %	5 %
Administrativní	42 542	42 600	1 278	1 704	2 130
Tržní	1 271 600	1 271 600	38 148	50 864	63 580

Zdroj: vlastní zpracování

Z vyčíslených hodnot, které jsou uvedeny v tabulce č. 4. 3, je zřejmé, že výše vypočtené daně u administrativního ocenění je zcela odlišná od vypočtené daně u tržního ocenění. V praxi to znamená, že pokud bude základem daně u pozemku č. 1 (stavební pozemek) cena sjednaná, která odpovídá tržnímu ocenění, bude muset poplatník daně z převodu nemovitostí odvést v roce 2013 daň ve výši 50 864,-- Kč. Pokud by se stejný převod nemovitosti uskutečnil ještě

v roce 2012, plátce daně by u stejného pozemku odvedl pouze 38 148,-- Kč, což je o 12 716,-- Kč méně.

V případě, že u stejné transakce u pozemku č. 1 bude základ daně stanoven z ceny zjištěné, na základě administrativního ocenění, bude muset poplatník daně z převodu nemovitostí v roce 2013 odvést na dani 1 704,-- Kč, v roce 2012 by bylo odvedeno na stejné dani při stejné transakci 1 278,-- Kč, což představuje rozdíl ve výši 426,-- Kč.

U pozemku č. 2 (zemědělský pozemek) bylo provedeno administrativní ocenění na základě cenového předpisu a tržní ocenění v rozdělení na metodu přímého porovnání a výnosovým způsobem. Výnos u tohoto druhu pozemku byl vypočten za předpokladu, že bude pozemek pronajat a v případě, že bude vlastníkovu pozemku přidělena dotace na plochu. Následně byla vypočtena průměrná výnosová hodnota z pozemku. Výpočet daně z převodu nemovitostí pro jednotlivé metody ocenění je uveden v tabulce č. 4. 4.

Tab. č. 4. 4: Výpočet daně z převodu nemovitostí u pozemku č. 2 (hodnoty jsou uvedeny v Kč)

Způsob ocenění		Cena pozemku	Základ daně	Výše daně z převodu nemovitostí		
				3 %	4 %	5 %
Administrativní		19 321	19 400	582	776	970
Tržní	Přímé Porovnání	217 487	217 500	6 525	8 700	10 875
	Výnosový způsob	129 293	129 300	3 879	5 172	6 465

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 4. 4 vyplývá, že nejvyšší daň z převodu nemovitostí ve výši 8 700,-- Kč plátce odvede, pokud bude základ daně stanoven z ceny sjednané na základě metody přímého porovnání. V případě, že bude jako základ daně v roce 2013 sloužit cena zjištěná, která u tohoto druhu pozemku představuje částku ve výši 19 400,-- Kč, plátce daně odvede na dani pouze 776,-- Kč.

V případě stejné transakce, která by proběhla ještě v roce 2012, by plátce daně odvedl na dani u základu daně stanoveného z ceny sjednané 6 525,-- Kč a u základu daně stanoveného z ceny zjištěné 582,-- Kč, což znamená, že by v předchozím roce zaplatil o 194,-- Kč nebo o 2 175,-- Kč méně.

Daň z převodu nemovitostí, kde bude jako základ daně cena zjištěná, oproti dani z převodu nemovitostí, kde bude jako základ daně cena sjednaná, představuje 8,92 %.

Pozemek č. 3 (trvalý travní porost) byl oceněn pomocí administrativního ocenění a v rámci tržního ocenění výnosovým způsobem a metodou přímého porovnání. V tabulce č. 4. 5 je vypočtená výše daně z převodu nemovitostí u všech tří použitých metod ocenění předmětného pozemku.

Tab. č. 4. 5: Výpočet daně z převodu nemovitostí u pozemku č. 3 (hodnoty jsou uvedeny v Kč)

Způsob ocenění		Cena pozemku	Základ daně	Výše daně z převodu nemovitostí		
				3 %	4 %	5 %
Administrativní		4 198	4 200	126	168	210
Tržní	Přímé porovnání	31 973	32 000	960	1 280	1 600
	Výnosový způsob	6 970	7 000	210	280	350

Zdroj: vlastní zpracování

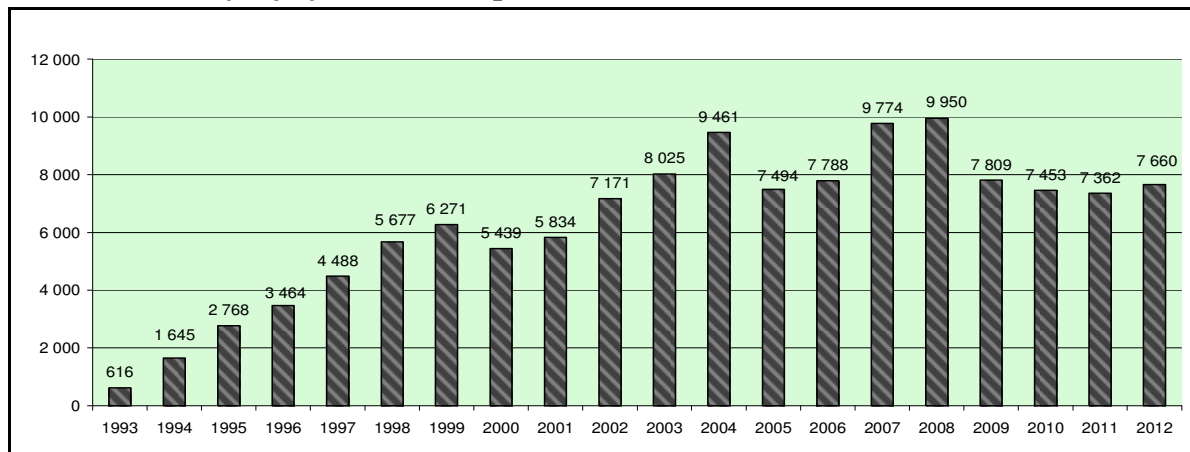
Výše daně z převodu nemovitostí vypočtená z ceny zjištěné, tj. základem daně bude administrativní ocenění, představuje asi 13 % daně, která bude vypočtená z ceny sjednané, tj. základem daně bude tržní ocenění pomocí metody přímého porovnání. V případě, že bude základem daně cena sjednaná a převod nemovitosti proběhne v roce 2013, odvede plátce daň ve výši 1 280,-- Kč, oproti stejnému převodu nemovitosti, který by byl realizován ještě v roce 2012, zaplatí o 320,-- Kč více.

V situaci, že bude jako základ daně z převodu nemovitosti v roce 2013 použita cena zjištěná, odvede plátce na dani 168,-- Kč, v předešlém roce by bylo odvedeno na stejné dani se stejným daňovým základem pouze 126,-- Kč.

V grafickém vyjádření (graf č. 4.2 na straně 39) je znázorněn vývoj výběru daně z převodu nemovitostí v České republice v letech 1993 – 2012. Uvedené hodnoty jsou v tisících korunách. Z údajů, které jsou v grafu č. 4. 2 uvedeny je patrné, že vyšší výběr této daně v roce 2012 oproti roku 2011, rozdíl představuje výši 298 tisíc Kč, může být způsoben již předem schválenou změnou sazby daně z převodu nemovitostí ze 3 % v roce 2012 na 4 % v roce 2013.

Tento rozdíl je možno chápat jako skutečnost, že ti, kdo chtěli či zamýšleli uskutečnit prodej nemovitosti na přelomu let 2012 – 2013, se snažili o to, aby byl prodej realizován ještě ke konci 2012, čímž by ušetřili určitou část peněžních prostředků na odvedené dani.

Graf č. 4. 2: Vývoj výběru daně z převodu nemovitostí



Zdroj: Finanční správa. [online]. cit.[2013-03-15]. Dostupné z: http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/cds/Inkasa_dani_1993-2012.xls

Za datum, které je rozhodné pro výpočet daně z převodu nemovitostí, se považuje na základě ustanovení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí den, kdy dojde k zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Zvýšený výběr daně v roce 2012 však může mít vliv na výši jejího výběru v roce 2013, kde může dojít z počátku roku k nižšímu inkasu a tudíž k nižšímu příjmu státního rozpočtu.

4. 3 Doporučení postupu

Pokud budeme chtít zjistit hodnotu nemovitého majetku pomocí jakékoliv metody ocenění, je třeba si nejdříve opatřit prvotní podklady, na základě kterých bude možné ocenění provést. K těmto podkladům patří zejména list vlastnictví, ze kterého zjistíme výměru pozemku, kódy BPEJ, případná omezení vlastnických práv, dalším podkladem je katastrální snímek.

Administrativní oceňování nemovitostí, které mohou vykonávat soudní znalci, se používá především v oblasti správy daní a poplatků. V této bakalářské práci bylo u jeho vypracování vycházeno z oceňovacího předpisu platného v roce 2013. Oceňovací předpis je každoročně novelizován vyhláškou Ministerstva financí České republiky, k obměně dochází zpravidla u hodnot koeficientů inflace a koeficientů prodejnosti.

Dle mého názoru, výše koeficientů inflace a prodejnosti u administrativního ocenění poněkud zkresluje hodnotu pozemků, neboť mezi hodnotami tržního a administrativního ocenění jsou značné rozdíly. Největší rozdíl, ve výši 1 229 058,-- Kč, byl na základě vypočtených hodnot mezi administrativním a tržním oceněním zjištěn u **pozemku č. 1** (stavební pozemek).

U převodů pozemků díky tomu může docházet na trhu s nemovitostmi k jistým spekulacím. Pozemky se pak mohou prodávat podhodnocené, nebo se potenciální zákazníci mezi sebou mohou domluvit na jiné prodejní ceně, než která bude uvedena v kupní smlouvě. Tyto skutečnosti mají vliv na zkreslení daně z převodu nemovitostí, která se následně projeví ve sníženém příjmu státního rozpočtu. Jako příklad mohu uvést vyčíslený rozdíl mezi cenami administrativního a tržního ocenění u pozemku č. 1, ze kterého by následně potenciální ztráta ve výběru daně z převodu nemovitosti představovala pro státní rozpočet částku ve výši 49 160,-- Kč.

Oproti tomu tržní hodnota pozemků je dána trhem s nemovitostmi, je ovlivněna vztahem nabídky a poptávky, prodeje zprostředkovávají realitní makléři. Ocenění založené na tržních principech, které nemá pevně stanovená pravidla, používají rovněž banky k nabídce úvěrů a hypoték k financování bydlení.

K tomu, aby bylo možné vypracovat tržní ocenění pomocí metody přímého porovnání, je třeba nejdříve zpracovat databázi obdobných nemovitostí, na základě které pak dojde k výpočtu ceny oceňované nemovitosti. Databáze by měla být vypracována z aktuálních dat a neustále obnovována. V této bakalářské práci byla u všech oceňovaných pozemků vytvořena databáze o třech nabídkových pozemcích. Cena nabízených pozemků byla upravena koeficientem korekce pramene z důvodu možného nadhodnocení nabídkových cen z inzerce a koeficienty odlišnosti.

Jako jeden z možných koeficientů odlišnosti byl uveden u pozemku č. 3 (trvalý travní porost) zdroj vody v blízkosti pozemku. Dle mého názoru, má zdroj vody podstatný vliv na cenu pozemku z důvodu možné závlahy plodin, které na pozemcích jejich budoucí vlastník zamýšlí pěstovat. V současné době dochází na pozemcích druhu trvalý travní porost k výsadbě japonských topolů, což jsou rychle rostoucí dřeviny určeny k výrobě dřevní štěpky, které potřebují zejména v období výsadby pravidelnou závlahu.

U zjištění hodnoty pozemků pomocí výnosové metody bylo vycházeno z výše nájemného a míry kapitalizace. U ocenění pomocí této metody je třeba brát ohled na to, zda jsou pozemky pronajímány dalším osobám, které na nich hospodaří, a jejich vlastník za ně obdrží smluvené

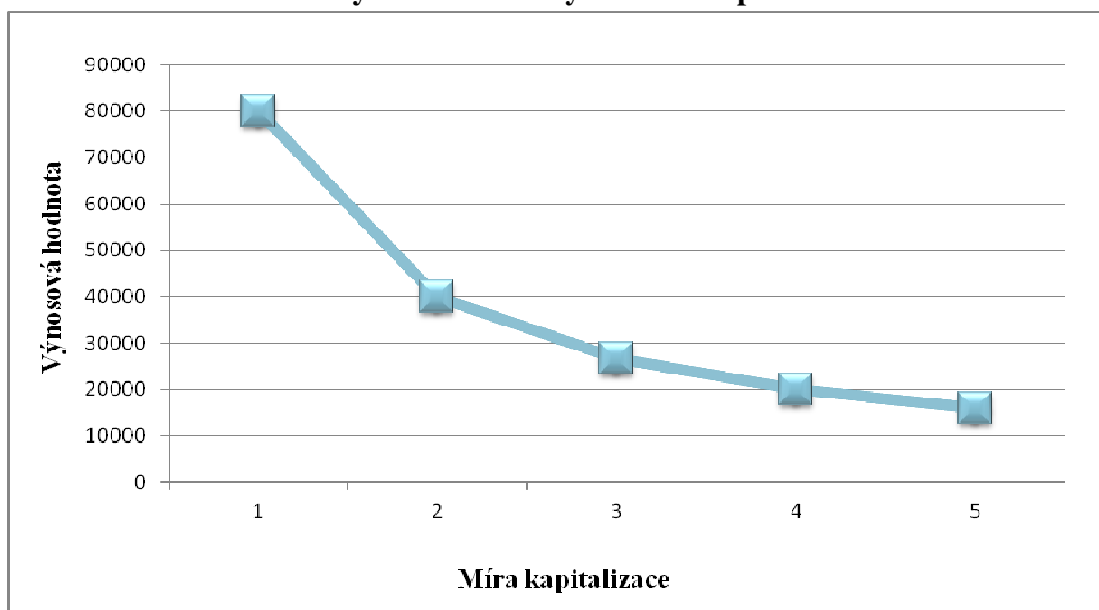
roční nájemné, jehož hodnota se snižuje o výši daně z nemovitosti, kterou odvádí vlastník pozemků a případné další výdaje, které jsou s pronájmem spojené.

Druhým možným výpočtem výnosové metody byl výpočet z hlediska výše poskytnutých dotací na plochu obdělávané půdy. Ve skutečnosti jsou dotace přidělovány uživatelům na hektar orné půdy, luk, pastvin. Dalším faktorem, který ovlivňuje výši výnosu z pozemků, je výkupní cena zemědělské plodiny, která je na pozemcích pěstována a výše jejího výnosu při sklizni. Za tyto plodiny můžeme v současné době považovat zejména pšenici, kukuřici, řepu, řepku olejnou. S těmito agrokomoditami je rovněž obchodováno na burzovních trzích.

Výše přiznaných dotací, výkupní cena zemědělských plodin a jejich výnos při sklizni je uváděn v průměrných hodnotách na hektar plochy nebo v ceně za tunu produkce. K tomu, aby mohla být výnosová hodnota správně vypočtena je třeba všechny uvedené údaje (dotace, výkupní cena, výnos u sklizně) přepočíst na výměru oceňovaného pozemku. Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba zohlednit výdaje. V případě ocenění pomocí výnosové metody u přiznaných dotací v kapitole 3. 4. 2 této bakalářské práce byla výše výdajů předpokládána v hodnotě 80 % z příjmů (jednalo se o výdaje uplatněné procentem z příjmů na základě ustanovení § 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů).

Dalším důležitým faktorem ovlivňujícím výši výnosové hodnoty je míra kapitalizace, její výši je možno odvodit např. od zúročení peněz na kapitálových trzích.

Graf č. 4. 3: Závislost výnosové hodnoty na míře kapitalizace



Zdroj: vlastní zpracování

V grafu č. 4. 3 je znázorněna výše výnosové hodnoty z pozemků při různých mírách kapitalizace, která je znázorněna na vodorovné ose. Na svislé ose je znázorněna výše vypočtené výnosové hodnoty. Pro výpočet výnosu při různých mírách kapitalizace byla považována imaginární dotace ve výši 800,-- Kč, výše míry kapitalizace je uvažována v rozpětí 1 % – 5 % p.a.

Z grafického znázornění je patrné, že čím je hodnota míry kapitalizace nižší, tím je vyšší výnosová hodnota.

Co se týče náročnosti použitých metod, dá se říci, že nejnáročnější pro výpočet je metoda přímého porovnání, která vychází z cen daných trhem, proto je v daném okamžiku objektivní. Nedostatek spočívá v časové náročnosti, která je nutná k vytvoření databáze a ve skutečnosti, že nejsou veřejně přístupné všechny realizované prodeje.

5 ZÁVĚR

V bakalářské práci, která je rozdělena do tří kapitol, jsem se zabývala porovnáním tržní a administrativní hodnoty vybraných pozemků nacházejících se v katastrálním území Dolního Benešova, v Moravskoslezském kraji. Ve druhé kapitole je popsán vztah veřejných financí k hodnotě majetku, jsou uvedeny způsoby dělení majetku, jsou vyjmenovány a popsány metody oceňování majetku v České republice v rozdělení na metody oceňování staveb a pozemků.

Ve třetí kapitole je tržní ocenění všech vybraných pozemků aplikováno pomocí metody přímého porovnání a výnosovou metodou. Na základě právního předpisu, oceňovací vyhlášky č. 450/2012 Sb., je provedeno administrativní ocenění. Ve čtvrté kapitole jsou vyčísleny výsledky u všech použitých metod ocenění, vyjmenovány a vypočteny transakční náklady, které souvisí s převody nemovitostí včetně vyčíslení daně z převodu nemovitostí podle jejich dosa-
vadních sazeb. Součástí této kapitoly je doporučení postupu pro další praxi.

Cílem bakalářské práce bylo porovnání tržní a administrativní hodnoty vybraných pozemků pomocí vhodných **metod**. K jeho naplnění byly vybrány tři pozemky, jejichž administrativního ocenění bylo provedeno na základě oceňovací vyhlášky č. 450/2012 Sb. Tržní ocenění bylo aplikováno v rozdělení na metodu přímého porovnání a výnosovou metodu.

V úvodu bakalářské práce byla stanovena **hypotéza** v tomto znění: vypočtené hodnoty na základě administrativního a tržního ocenění se budou výrazně lišit. Tato stanovená hypotéza se potvrdila u všech tří oceňovaných pozemků, zejména pak u pozemku č. 1 (stavební pozemek), kde rozdíl mezi vypočtenou hodnotou u administrativního a tržního ocenění byl ve výši 1 229 058,-- Kč, v procentuální vyjádření představuje u tohoto pozemku administrativní ocenění pouze 3,35 % hodnoty tržního ocenění. U dalších dvou oceňovaných pozemků se vypočtené hodnoty rovněž liší, vypočtené rozdíly však již nejsou tak značné.

Na základě výsledku stanovené hypotézy a údajů, ke kterým jsem dospěla během zpracování bakalářské práce, mohu říci, že doporučuji navrženou změnu zákona o dani z převodu nemovitostí, která by měla vstoupit v platnost od roku 2014. Dle navržené novely zákona má být základ daně stanoven podle cen obdobných nemovitostí, které se nacházejí v lokalitě prodeje.

Díky této skutečnosti by mělo dojít k zabránění možného spekulativního chování na trhu zejména u pozemků určených k výstavbě, neboť jak již bylo uvedeno v předchozím odstavci,

rozdíly ve vypočtených hodnotách mezi administrativním a tržním oceněním jsou značně odlišné.

V současné době je již patrné, že trh s nemovitostmi podléhá tržnímu mechanismu a administrativní oceňování ztrácí na svém významu. Toto se projevuje zejména v současné době, kdy stále ještě doznívají následky finanční krize a potenciální prodejci či pronajimatelé nemovitosti musí její cenu přizpůsobit aktuálním možnostem trhu. V budoucnu bych se ráda ještě problematikou oceňování zabývala.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Publikace:

BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0

HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: Donau Media s.r.o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2010. 143s. ISBN 978-80-245-1639-4

SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. 1.vyd.Ostrava: VŠB-TU Ostrava 2006. 132s.

Legislativa:

Zákon 357/1992 Sb., v platném znění, o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí

Zákon 586/1992 Sb., v platném znění, o daních z příjmů

Zákon 151/1997 Sb., v platném znění, o oceňování majetku

Zákon 234/2004 Sb., v platném znění, o dani z přidané hodnoty

Zákon 450/2012 Sb., v platném znění, oceňovací vyhláška

Internetové zdroje:

ČÚZK.[online].cit.[2012-11-18]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

Město Dolní Benešov.[online].cit.[2012-12-28].Dostupné z:
http://www.dolnibenesov.cz/?akce=mesto_lokalizace-a-mapy

Finanční správa.[online].cit.[2013-01-03].Dostupné z:
http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/cenove_mapy.html?year=0

Agroweb.[online].cit.[2013-02-22]. Dostupné z:
http://www.agroweb.cz/zpravodajstvi/Dotace-na-plochu-SAPS-temer-rozdeleny__s43x62292.html

Realcity.[online].cit.[2013-03-12].Dostupné z: <http://www.realcity.cz/prectete-si/realitni-zpravy/dan-z-prevodu-nemovitosti-zmeny-v-roce-2013/>

SEZNAM ZKRATEK

A	Počet obyvatel v obci
BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
C _p	Cena pozemku
CP _o	Cena pozemku oceňovaného
CS	Hodnota stavby
CV	Celkový výnos
Č.	Číslo
ČR	Česká republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
Ha	Hektar
I	Index odlišnosti
Kč	Koruny (měna)
K _i	Koeficient změn cen staveb
Km	Kilometr
KN	Katastr nemovitostí
KP _o	Koeficient pozemku oceňovaného
KP _s	Koeficient pozemku srovnávacího
Kr	Korekce pramene
K. ú	Katastrální území
K _p	Koeficient prodejnosti

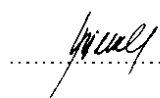
LV.....List vlastnictví
 MMetr
 M²Metr čtvereční
 Oc.Oceňovací
 OP.....Opotřebení
 Např.Například
 P.a.Roční úroková míra
 PN.....Náklady na pořízení
 Sb.....Sbírky
 TTuna
 TC_s.....Tržní cena srovnávacího pozemku
 THU.....Technickohospodářské ukazatele
 Tj.To je
 Tzv.Tak zvaně
 ÚSetinná úroková míra
 ÚP.....Územní plán
 ZVýnos z nemovitosti za rok
 ZC.....Základní cena

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 10.5.2013


.....
Marcela Thiemlová

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Popis srovnávacích pozemků k pozemku č. 1 (stavební pozemek)

Příloha č. 2 - Popis srovnávacích pozemků k pozemku č. 2 (orná půda)

Příloha č. 3 - Popis srovnávacích pozemků k pozemku č. 3 (trvalý travní porost)

Příloha č. 4 - List vlastnictví č. 470, katastrální území Dolní Benešov